

Loi Climat et Résilience : publication de l'ordonnance encadrant l'aménagement des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte

Le Jeudi 7 avril 2022

L'adaptation des territoires littoraux au recul du trait de côte constitue un défi majeur. Sur 5 km de littoral en France, 1 km est soumis à l'érosion. Cette érosion se traduit par un risque de submersion progressive du littoral, notamment des logements : d'ici 2100, au moins 50 000 logements seront concernés. Ce changement est certain et le simple endiguement ne permettra pas de le combattre dans la durée.

Le recul du trait de côte impose la recomposition des territoires littoraux concernés en anticipant la relocalisation progressive des habitations et des activités affectées par l'érosion. A cet effet, dans le prolongement des premières dispositions votées dans la loi Climat et Résilience, des mesures complémentaires sont introduites par voie d'ordonnance, présentée en conseil des ministres ce mercredi 6 avril 2022.

Pour sécuriser et encadrer les conditions d'acquisition par la puissance publique de biens exposés au recul du trait de côte, l'ordonnance (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045522631>), définit tout d'abord une méthode à privilégier pour évaluer la valeur de ces biens, à horizon de 30 ans. La valeur d'un bien immobilier est en priorité déterminée par comparaison avec des biens similaires situés dans la même zone d'exposition à l'érosion. En l'absence de telles références, une décote proportionnelle à la durée de vie résiduelle prévisible peut être appliquée à la valeur d'un bien similaire situé hors zone d'exposition au recul du trait de côte.

En outre, un nouveau type de bail réel est créé. Le bail réel d'adaptation à l'érosion côtière pourra être conclu entre un bailleur public et un preneur sur des ouvrages et bâtiments dans les zones exposées au recul du trait de côte, pour une durée comprise entre 12 et 99 ans. Cet outil comprend un mécanisme de résiliation anticipée, en fonction de l'évolution de l'érosion, si la sécurité des personnes et des biens ne peut plus être assurée. Afin de prendre en compte les conditions d'acquisition du bien et de pouvoir financer les opérations de renaturation à terme, le preneur s'acquitte d'un prix à la signature du bail et d'une redevance pendant sa durée. Le prix de cession du bail est par ailleurs encadré pour prévenir des situations où les droits réels seraient cédés à une valeur disproportionnée au regard de la durée de vie résiduelle du bien.

Enfin, l'ordonnance ouvre la possibilité de déroger à certaines dispositions de la loi littoral, notamment l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante, lorsque ces dispositions empêchent la mise en œuvre d'une opération de relocalisation de biens ou d'activités menacés dans des espaces moins soumis au recul du trait de côte.

Ces dérogations ne peuvent intervenir que dans le cadre d'un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) ayant pour objet la recomposition spatiale du territoire d'une commune exposée au recul du trait de côte. Elles sont uniquement mobilisables lorsque les constructions, ouvrages ou installations menacés par l'évolution du trait de côte ne peuvent pas être relocalisés au sein ou en continuité de l'urbanisation existante, après accord du représentant de l'Etat dans le département ou du ministre chargé de l'urbanisme, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ces dérogations ne peuvent pas être accordées en cas d'atteinte excessive à l'environnement ou aux paysages.

Ces contrats de PPA sont d'ores et déjà expérimentés sur trois territoires pilotes (Lacanau, Gouville-sur-mer, et Saint-Jean-de-Luz), qui bénéficient de 10M€ de France Relance.

Quelques chiffres :

- 20 000 km de littoral français dont 22% des zones côtières soumises à un phénomène d'érosion. Aucune région côtière française n'est épargnée par le phénomène du recul du trait de côte
- 650 km de littoral en recul, dont 270 km à une vitesse moyenne de 50 cm par an
- Une densité de population sur les côtés actuellement 2,5 fois plus élevée que la moyenne nationale, avec une tendance d'évolution prévue à la hausse